OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT D'AUBERVILLIERS

Cités

LE MAGAZINE DES LOCATAIRES

N°96

JUIN 2015

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT D'AUBERVILLIERS

Pages 4-5

À LA UNE

L'Office construit la ville de demain !

Page 2

EN BREF

Payez votre loyer en ligne !

Page 6

COMMENT "ÇA MARCHE" ?

Les provisions pour charges

Page 7

PORTRAIT

La cité Réchossière sous les projecteurs

Sommaire

2 EN BREF

- Payez votre loyer en ligne !
- L'OPH lance son plan stratégique du patrimoine !

3 Questions à

- Silvère Rozenberg, Président de l'Office

4/5 À LA UNE

- L'OPH construit la ville de demain

6 COMMENT "ÇA MARCHE" ?

- La régularisation des charges

7 PORTRAIT

- La cité Réchossière « sous les projecteurs »

Question-Réponse :

- Je pars en vacances, comment me prémunir contre un éventuel cambriolage ?

8 RETOUR SUR…

- Quartier Paul Bert : la rue était à vous !
- Avis de risques d'escroquerie aux loyers
- L'installation des détecteurs de fumée avance !

Du côté des institutions

- L'OPH adhère à l'association Exigence Ascenseurs

Directeur de la publication : P. Finel - Rédaction, coordination : N. Romane • Réalisation : Pellicam • Impression : Grenier • Crédits photo : Capadrama/Canal+, S. Auvin, OPH d'Aubervilliers – Tirage : 9 000 ex (juin 2015) sur papier recyclé

EN BREF

Payez votre loyer en ligne !

C'est nouveau : vous pouvez désormais payer votre loyer en ligne. Sans quitter votre fauteuil, 7 jours sur 7 et 24h sur 24h, depuis notre site internet payez votre loyer à l'aide de votre carte bancaire. Pour y accéder c'est simple : connectez-vous à notre site internet www.oph-aubervilliers.fr en ayant à portée de main votre avis d'échéance, cliquez « je paie en ligne » pour accéder à l'espace sécurisé. Saisissez les informations demandées (numéro d'intitulé qui figure sur l'avis d'échéance, montant à régler….). Une fois les informations renseignées, suivez les instructions jusqu'à la validation du paiement avec votre carte bancaire. Une confirmation de paiement vous sera adressée par mail.

L'OPH lance son plan stratégique du patrimoine !

L'Office lance la première étape en vue de définir son plan stratégique du patrimoine (PSP) : des visites diagnostics techniques dans chaque cité. 110 sites vont être ainsi visités et « passés au peigne fin » via une grille d'évaluation : état des espaces extérieurs, façades, toitures, menuiseries, parties communes, gaines techniques, sous-sol, chauffage et logement. L'objectif de cet exercice est pour l'OPH de définir, en lien avec la faisabilité financière et les besoins en travaux identifiés par ordre de priorité, un calendrier d'interventions et de travaux pour plusieurs années. Nous aurons bien sûr l'occasion de vous en reparler !

Question à

Silvère Rozenberg, Président de l'Office

S. Rozenberg à la cité Réchossière lors de la fête des voisins.

Cités : Cela fait un an que vous êtes président de l'Office, est-ce que votre façon d'envisager votre mission a évolué ?

Ma façon d'envisager ma mission reste la même dans les grandes lignes. Simplement, il y a, depuis octobre dernier, un directeur général, et ce après un intérim qui fut long. C'est à lui de mettre en application les orientations du conseil d'administration.

Il a été désigné à l'unanimité de ce conseil, et il a toute ma confiance, c'est un homme de terrain et d'expérience, à l'écoute des locataires.

C'est pour cela que j'ai proposé sa candidature.

De même, j'ai pris des responsabilités municipales importantes, d'ailleurs complémentaires avec l'OPH.

Au bout d'un an de présidence de notre Office, je considère qu'il faut davantage encore se concentrer sur l'efficacité du service rendu aux locataires, et nous sommes encore loin du compte.

Mon engagement dans notre organisme consiste à faire en sorte que l'Office fonctionne mieux, que son organisation devienne efficace.

Cités : Vous avez assisté à de nombreuses réunions locataires, effectué régulièrement des visites dans les cités et reçu de nombreux locataires. Pourquoi est-ce si important pour vous ?

Le contact et le terrain sont très importants pour moi, et comme je l'ai déjà dit je continuerai dans ce sens. Simplement, l'objet de ces visites de patrimoine hebdomadaires ou de ces rencontres avec les locataires n'est pas de me montrer ou de faire de la communication. Il s'agit d'aider les services et les agences de l'OPH dans leur travail. Je n'ai pas la prétention de me substituer aux responsables d'agence ni aux différentes directions, simplement de les aider.

Cités : L'Office compte parmi ses missions la construction de nouveaux logements sociaux. Il est question que l'Etat limite la production des HLM dans les quartiers qui en compte déjà plus de 50%. Qu'est-ce que cela vous inspire pour l'OPH et la ville d'Aubervilliers ?

Avec l'ANRU 2, l'Etat nous empêcherait de construire de véritables logements sociaux correspondant aux besoins des demandeurs de logements d'Aubervilliers, et cela alors que l'on nous demande, dans nos attributions, de prendre encore plus en charge les populations les plus précaires dans le patrimoine existant. C'est de la véritable schizophrénie! Certes, nous n'en sommes qu'au début des discussions avec l'ANRU, mais nous resterons ferme sur le principe : pour un logement social démoli, un doit être reconstruit dans le même quartier, si il y a démolition.

L'argument de la mixité sociale que l'on nous oppose ne tient pas une seconde. Il faut savoir qu'à Aubervilliers, les locataires du logement locatif libre ont des revenus moins importants que ceux du locatif social, tout bailleur confondu. C'est ce que nous révèle l'analyse des besoins sociaux commandée par la ville.

Cela signifie que contrairement à ce que l'on nous dit, le logement social n'est pas une trappe à pauvreté.

À LA UNE

L'OPH poursuit son objectif de développement de patrimoine pour répondre aux besoins de logements sociaux à travers la ville avec pas moins de 183 nouveaux logements actuellement en cours de construction. Découvrez ici, les chantiers en cours et leur état d'avancement.

L'Office construit la ville de demain !

La Courneuve

1 allée Elsa Triolet

- 25 logements en VEFA (programme Altarea Cogedim 147 logements)
- 1 bâtiment de 5 étages avec parking
- Certifié Habitat et Environnement, profil A- BBC option Effinergie.
- Entrée des locataires pour novembre 2015

Rue Gaëtan Lamy

- 33 logements en VEFA (programme Altarea Cogedim de 72 logements)
- 1 bâtiment collectif de 4 étages + 12 maisons individuelles - parking 27 places
- Certifié Habitat et environnement- Profil A option BBC Effinergie –
- Entrée des locataires prévue pour novembre 2016

Rue Louis Gira

(près du centre commercial

- 30 nouveaux logements en V ICADE de 93 logements)
- 1 bâtiment de 8 étages avec
- Certifié Habitat et environnen millésime 2013/ BBC RT 201
- Entrée des locataires prévue p

54-56 rue Charles Tillon

- 18 nouveaux logements
  + parking 18 places
  + 2 locaux commerciaux
- 1 bâtiment de 6 étages
- Certifié Habitat et Environnement, profil A BBC Effinergie RT 2005
- Entrée des locataires prévue pour octobre 2015

Impasse Jean-Jaurès

- 57 nouveaux logements
  +46 places de parkings
  + 2 commerces
- 1 bâtiment de 13 étages
- Certifié Patrimoine et Environnement label BBC Effinergie
- Entrée des locataires prévue dernier trimestre 2015

27, 29 et 31 rue Lécuyer

- 23 logements + 3 commerces
- 3 bâtiments.
  Au 27 Lécuyer : construction neuve de 6 logements,
  au 29 Lécuyer : acquisition amélioration de 12 logements,
  au 31 Lécuyer : construction neuve de 5 logements.
- Entrée des locataires prévue dernier trimestre 2015

rd
le Millénaire)

VEFA (programme

parking 24 places
ment/ Profil A,
2-
our octobre 2016

Des logements en VEFA, c'est quoi ?

C'est une manière de développer son patrimoine de logements. La Vente en Etat d'achèvement consiste à acquérir de nouveaux logements construits par des promoteurs dans le cadre de programmes d'accession à la propriété.

Dossier

COMMENT "ÇA MARCHE" ?

Les provisions pour charges

Mensuellement, sur votre avis d'échéance en plus de votre loyer figurent des provisions pour charges. Il s'agit d'acomptes à valoir sur la dépense réelle liée au bon fonctionnement de votre immeuble.

Comment sont définies les charges?

La liste des charges locatives est strictement réglementée par le décret du 9 novembre 1982. Elles correspondent à trois grandes catégories de dépenses :

- Les services rendus : eau, électricité, chauffage, eau chaude sanitaire, nettoyage, élimination des rejets…..
- Les dépenses d'entretien courant et les menues réparations,
- Les impôts et taxes (traitement des ordures ménagères)

Comment lire les postes de charges qui figurent sur vos avis d'échéance ?

- Les provisions charges générales logement « LG » : elles comprennent la VMC (ventilation mécanique contrôlée), l'interphonie, la robinetterie, la désinsectisation…. Ces dépenses sont calculées à l'unité ou au logement.
- Les provisions charges générales surface « SH » : il s'agit du nettoyage des parties communes, des salaires des gardiens, de l'électricité des parties communes, des produits d'entretien….).
- Les provisions chauffage « SDC » : correspond à la fourniture du combustible et l'entretien des chaufferies. Ces dépenses sont calculées à la surface de chauffe.
- Les provisions ascenseurs « ASC » : il s'agit de dépenses calculées par logement.

Comment sont calculées les charges ?

Le montant des provisions dont vous vous acquittez tous les mois est calculé selon un budget prévisionnel. Ce budget est basé sur les résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation.

A chaque poste de charge s'applique une règle de calcul précise :

- les charges générales du logement sont calculées à l'unité. *(Par exemple, si votre immeuble comporte 25 logements, la dépense est divisée par 25).*
- Les charges à la surface sont calculées à la surface. *(La dépense est divisée par la surface totale de l'immeuble et multipliée par la surface de votre logement).*

En quoi consiste la régularisation des charges ?

Une fois par an, l'Office fait le compte des provisions que vous avez versées tous les mois pour les comparer aux dépenses réellement engagées dans l'année.

La régularisation permet d'ajuster vos versements aux dépenses réelles engagées par l'Office.

Si le montant de vos acomptes versés est inférieur à celui de la dépense réelle : nous vous demanderons alors de payer un complément.

Si le montant de vos acomptes versés est supérieur à celui de la dépense réelle : nous vous devrons la différence.

PORTRAIT

La cité Réchossière sous les projecteurs

C'était l'agitation au 5 rue Réchossière !

Malika et toute l'équipe du bureau d'accueil ont eu une actualité chargée en cette fin de mois de mai où la cité a accueilli de beaux invités. A commencer par Braquo, la célèbre série policière ! Le tournage d'un épisode de la saison 4 s'est joué ici à Aubervilliers. Saurez-vous reconnaître la cité Réchossière lorsque l'épisode passera à la TV à la saison prochaine ? A quelques jours d'intervalles, les locataires et voisins curieux auront aussi pu être interpellés par la présence des souffleurs commandos poétiques qui ont choisi la tour Réchossière pour réaliser leur performance « Les regardeurs ». Un spectacle étonnant, poétique et gratuit qu'il ne fallait pas manquer !

© Tibe & Anoucka /Capdrama/Canal+

◄ *Braquo : le groupe SDPJ 92- Caplan, Morlighem et Roxane « Braquo »* série policière- saison 4 _ diffusion prévue début d'année 2016

▲ *Les regardeurs sur la tour Réchossière.*

Questionréponse

JE PARS EN VACANCES, COMMENT ME PRÉMUNIR CONTRE UN ÉVENTUEL CAMBRIOLAGE ?

En cas d'absence prolongée, pensez à faire suivre votre courrier ou faites le relever par une personne de confiance. Une boîte aux lettres débordant de plis révèle une longue absence.

Votre domicile doit paraître habité : demandez que l'on ouvre régulièrement les volets. Créer l'illusion d'une présence à l'aide d'un programmateur pour la lumière, la télévision ou la radio.

Ne laissez pas de message sur votre répondeur téléphonique qui indiquerait la durée de votre absence. Transférez vos appels sur votre téléphone portable ou sur une autre ligne. Avisez un voisin ou le gardien de votre cité.

Dans le cadre des opérations « tranquillité vacances » organisées pendant les vacances scolaires, vous pouvez aussi signaler votre absence au commissariat de police ou à la brigade de gendarmerie. Des patrouilles pour surveiller les abords de votre cité seront organisées.

RETOUR SUR…

Quartier Paul Bert : la rue était à vous !

C'était les 7, 8 et 9 mai derniers et vous avez été nombreux à répondre présents à cette belle initiative : se réapproprier son quartier entre habitants, commerçants, salariés et usagers avec un objectif citoyen: lutter contre les incivilités quotidiennes de jets de déchets dans la rue.

A cette occasion, parmi toutes les actions originales de nettoyage, des collégiens sont venus prêter main forte aux agents de l'OPH au pied de la cité Barbusse.

L'installation des détecteurs de fumée dans les logements avance !

Comme ce locataire résidant du 44 Lécuyer votre logement vient peut-être d'être équipé d'un détecteur de fumée installé par ISERBA, la société missionnée par l'OPH. Prévenu par voie d'affichage de la date de passage dans le hall de son immeuble, ce locataire était présent pour permettre au technicien d'entrer et d'effectuer la pose dans son logement. L'intervention n'a pas duré plus 10 minutes. Une fois le détecteur posé, un test de bon fonctionnement a été réalisé puis une attestation de pose de détecteur pour les assurances ainsi qu'un mode d'emploi à conserver lui ont été remis. Nous vous invitons vivement à suivre cet exemple. Soyez vigilent à l'avis de passage de la société ISERBA affiché dans le hall de votre immeuble. Si vous ne pouvez pas être présent à la date de passage prévue, signalez-le rapidement à votre bureau d'accueil. Vous pouvez au choix laisser les clés de votre logement au bureau d'accueil soit les confier à un voisin en signalant au préalable son nom, prénom et numéro de logement.

Pour rappel, la pose de détecteur de fumée dans votre logement est obligatoire et vous n'avez rien à payer !

Avis de risques d'escroquerie aux loyers

L'Union sociale pour l'habitat (USH) qui fédère l'ensemble des organismes de logement social en France a été avertie par l'Office central pour la répression de la grande délinquance financière (OCRGDF) **qu'une tentative de fraude pourrait viser les organismes de logement social et leurs locataires.**

Voici le mode opératoire du risque d'escroquerie aux loyers pour les locataires :

Des escrocs peuvent vous contacter par mail ou par courrier en se faisant passer pour votre bailleur prétendant que notre banque a changé et que le loyer doit être versé sur un nouveau compte. Ce n'est pas le cas de l'Office !

Ne répondez pas à ces mails et ne communiquez pas d'informations relatives à votre carte bancaire par mail ou par téléphone.

Du côté des institutions

L'OPH adhère à l'association Exigence Ascenseurs

Le Conseil d'administration a approuvé l'adhésion de l'OPH à l'association Exigence Ascenseurs (association inter-bailleur) pour l'ensemble de son parc ascenseurs. Cette association créée à l'initiative de bailleurs sociaux d'Ile de France, a pour but d'améliorer la réactivité des ascensoristes et la maintenance des ascenseurs en mettant en place un référencement. Concrètement il s'agit d'établir des règles plus contraignantes pour les ascensoristes afin de mieux répondre aux exigences des bailleurs sociaux d'Ile de France adhérents à l'association et garantir ainsi une meilleure qualité de service et une meilleure maintenance du parc ascenseurs.